CON$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES

Laudo de Avaliação

Número: 31.185.001/0826

Data Base: Agosto/2026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Solicitante:	Capital 25 Real Estate Investments				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1.461 – Edifício Fortaleza - Conjunto 51			**CEP:**	04571-011
Bairro:	Cidade Monções	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

Tipo do Imóvel:	Conjunto Comercial
Uso do Imóvel:	Comercial
Área Total Privativa:	244,520 m^2
Área Total Construída:	457,958 m^2



VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.858.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 4

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL 4

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5

3.1. Localização e Atividades Existentes 5
3.2. Infraestrutura Urbana 5

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO 6

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA 6

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7

7. METODOLOGIA 9

7.1. Normas Técnicas 9
7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação 9
7.3. Critério Adotado 11
7.4. Especificação da Avaliação 11
7.5. Definições Técnicas de Valores 11

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15

8.1. Contexto Econômico Mundial 15
8.2. Contexto Econômico Brasileiro 15
8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro 16
8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes 18

9. AVALIAÇÃO 19

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado 19
9.2. Memorial de Cálculo 19
9.3. Conclusão 20

10. TERMO DE ENCERRAMENTO 21

11. ANEXOS 22

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

1. INTRODUÇÃO

Endereço:	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1.461				
Bairro:	Cidade Monções	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini
Mãos de Direção:	Dupla
Quantidade de Pistas:	Dupla
Quantidade de Faixas:	Seis
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Mosaico e em pedras Miracema

Denominação:	Rua André Ampére
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Mosaico e em pedras Miracema

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar e comercial/serviços
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus, lotação, metrô e trem
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Polos de influência:	Estação CPTM Berrini, Praça General Gentil Falcão, D&D Shopping, comércios e serviços da região
Principais vias de acesso:	Avenida das Nações Unidas, Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, Marginal Pinheiros e Avenida Jornalista Roberto Marinho

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Edifício Fortaleza
Nº Pavimentos:	12 (subsolo, térreo e 10 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Fachada em granito com vidros reflexivos
Idade Aparente:	47 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	02
Utilização:	01 elevador social e 1 de serviço
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	11 pessoas ou 770 Kg
Ar-Condicionado:	Tipo split individual
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	CFTV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem, sistema de alarme(infravermelho), comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital
Áreas Comuns:	Recepção, circulação, jardim e garagem para visitantes

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Conjunto 51 - 5º andar
Dependências Internas:	Recepção, salas de reuniões, salas, estações de trabalho, copa/refeitório e sanitários
Idade Aparente:	30 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Piso:	Carpete, granito, pastilhas vitrificadas e vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e pastilhas vitrificadas
Forro:	Laje aparente e gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa:	244,520 m^2 (conforme matrícula)
Área Comum:	129,988 m^2 (conforme matrícula)
Área Total:	457,958 m^2 (conforme matrícula)
Vagas:	83,450 m^2 (05 vagas)
Fração ideal:	8,3333% / 85,4163 m^2 (conforme matrícula)
Observação:	Na data da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado, apresentando as características e condições construtivas observadas no momento da inspeção, não sendo identificadas obras ou reformas em execução

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula 59.075, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, datada em 02/04/2026.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área privativa e o números de vagas conforme matrícula.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de "Avaliação de bens" e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:

Comparativo
- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo
- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda
- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 "Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos", os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

- Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituíntes da amostra.

- Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado " para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *"Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão."*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *"o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração"*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

"Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.
§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.
§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.
§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.
§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:
I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.".

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:
(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
(c) os preços estão disponíveis para o público."

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

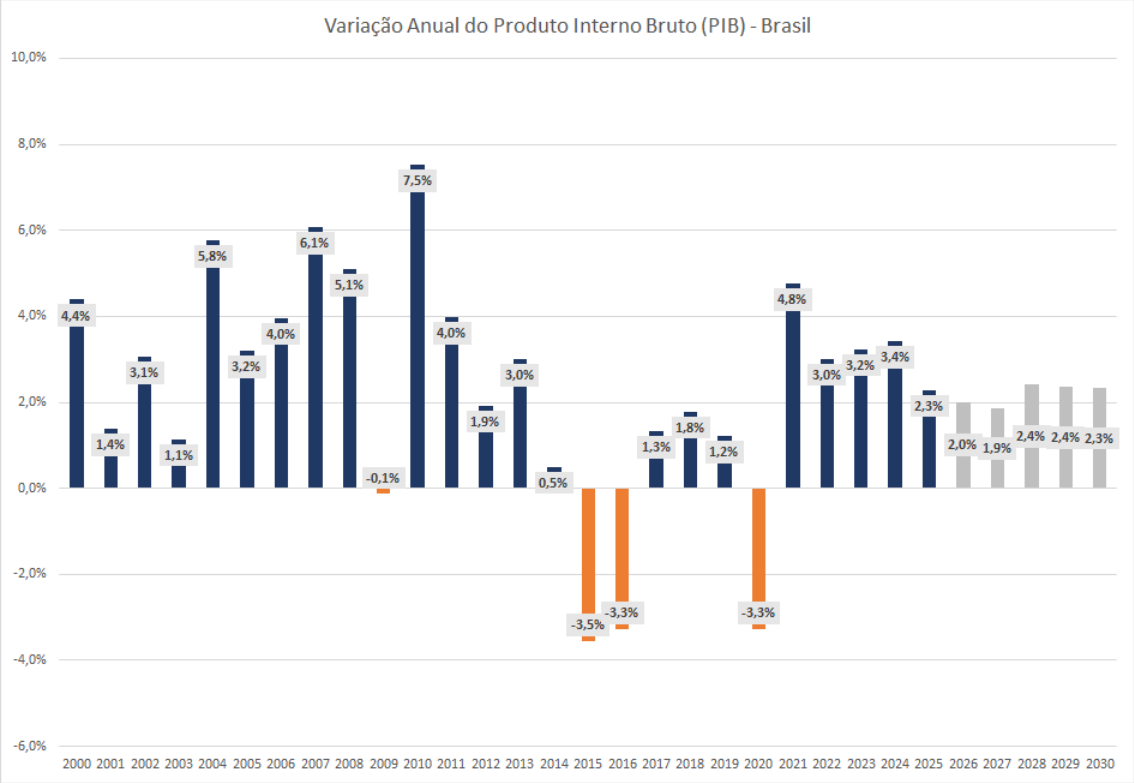
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2026 a 2030.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:
No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:
O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:
O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:
Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:
O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como em “Consolidado vertical”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memorial de Cálculo

VALOR	Área Equivalente	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	244,52	7.596,91	1.857.600,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelo seguinte valor:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.858.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

[1]Documento assinado digitalmente por:

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº0600.633.883

[1] Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 21 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados da avaliação de mercado da sala comercial;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel.

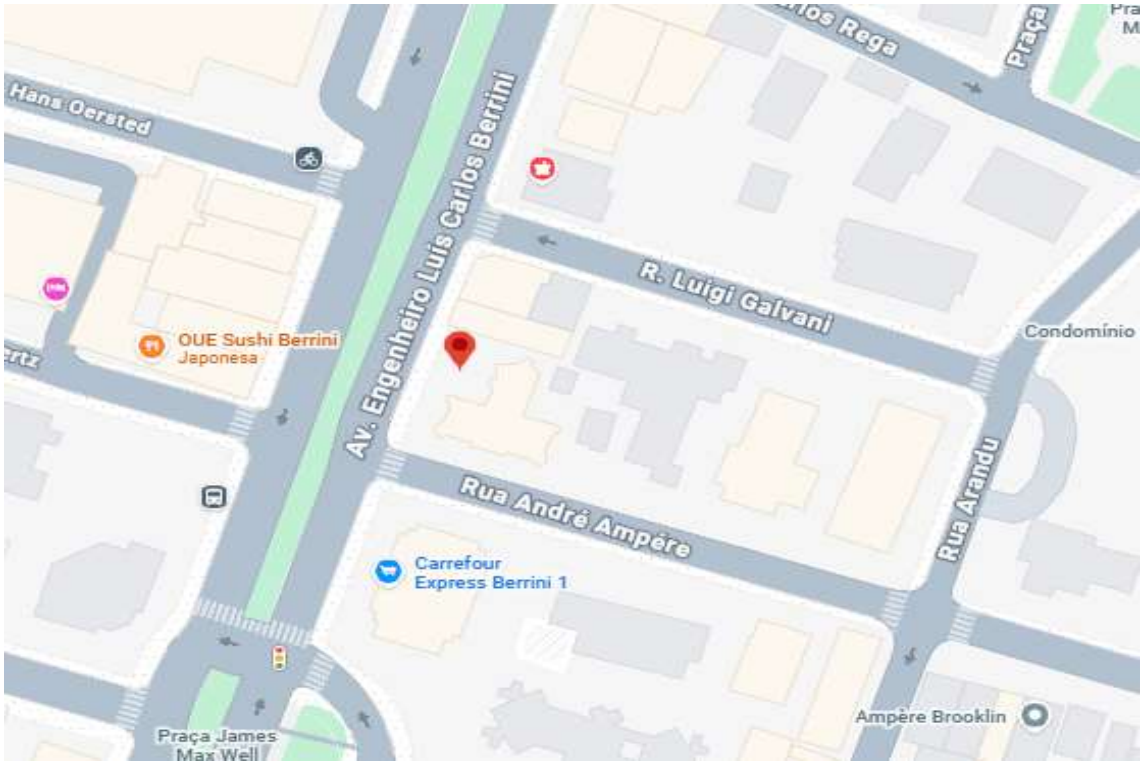
Osasco, 07 de Agosto de 2.026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

11. ANEXOS

Croqui de Localização





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Circunvizinhança



Circunvizinhança

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.



Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini



Rua André Ampére

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Imóvel Avaliando





Fachada do Edifício



Térreo – Entrada do Edifício

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.



5º andar – área comum dos elevadores



5º andar – situação atual

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.



5º andar – situação atual



5º andar – situação atual

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.



5º andar – situação atual





5º andar – situação atual

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.



5º andar – situação atual



5º andar – situação atual

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso áreas	
Peso Área Coberta	1,00
Peso Área Descoberta	0,10

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

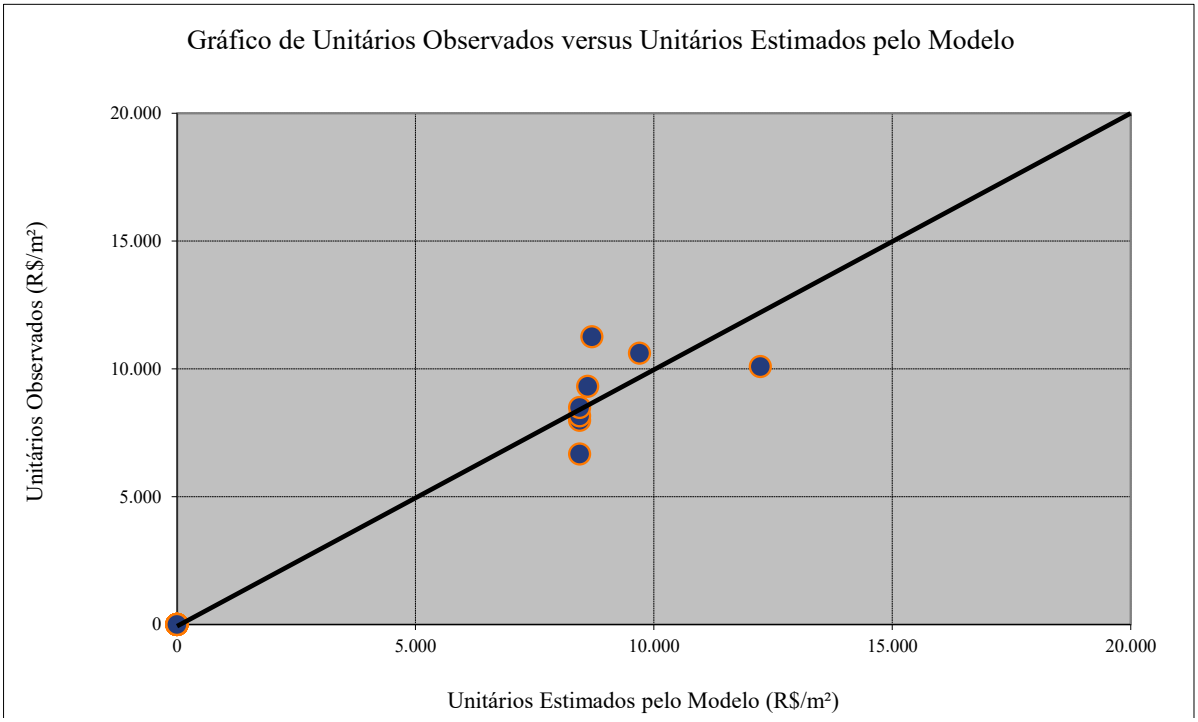
Número de Elementos	8	
Média Aritmética	7.596,91	
Desvio Padrão	1.219,15	
Coeficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	5.317,84	
Limite Superior	9.875,98	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	7.596,91	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	6.986,99	-8%
Superior	8.206,82	8%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Area	244,52

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	7.596,91
Valor do imóvel	1.857.600
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.708.000
Superior	2.007.000



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Análise dos Coeficientes de Variação

Unitário Puro	**17%**	**Unitário Homog.** ✓	**16%**

Resultados da influência integral das variáveis

V. Padrão	17%	V. Prop. Área	17%
V. Depreciação	11%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	21%	V. NãoUsado:	17%
V. Vagas	16%	V. NãoUsado:	17%
V. Testada	17%	V. NãoUsado:	17%
V. Profundidade	#DIV/0!		

Resultados da influência ajustada das variáveis

V. Padrão	✓	17%	V. Prop. Área	✓	17%
Peso		100%	Peso		100%
V. Depreciação	✓	11%	V. FrentesMúltiplas		17%
Peso		1,00	Utilizado		Não
V. Localização	✓	21%	V. NãoUsado:	✓	17%
Peso		1,00	Peso		0%
V. Vagas	✓	16%	V. NãoUsado:	✓	17%
Peso		100%	Peso		0%
V. Testada	✓	17%	V. NãoUsado:	✓	17%
Fator		0%	Peso		0%
V. Profundidade		#DIV/0!			
Fator		0%			

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	nida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	nida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14
Complemento:	Edifício Fortaleza - Conjunto 51	Edifício Fortaleza	Edifício Fortaleza	Edifício Fortaleza	Edifício Fortaleza	Edifício Fortaleza
Bairro:	Cidade Monções	Cidade Monções	Cidade Monções	Cidade Monções	Cidade Monções	Cidade Monções
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26
Preço (R$):		1.956.160,00	2.000.000,00	1.632.000,00	2.078.420,00	2.600.000,00
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	244,52	245,00	245,00	245,00	245,00	245,00
Vagas:	5	5	5	5	5	5
Padrão:	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.
Intervalo:	Méd	Méd	Méd	Méd	Méd	Méd
Idade (anos):	30	30	30	30	30	25
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	B - entre novo e regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Valentina Caran Imóveis	SJR Imóveis	FL Brokers	Sempre Negócios Imobiliários	SJR Imóveis
Contato:		Paula	Wilma	Alan	Diogo	Wilma
Telefone:		(11) 3178-4633	(11) 99859-6088	(11) 94322-6080	(31) 98939-1038	(11) 99859-6088

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 14	Rua Geraldo Flausino Gomes, 61	Rua Geraldo Flausino Gomes, 61	enida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 15		
Complemento:	Edifício Fortaleza - Conjunto 51	Edifício Panambi	Edifício Panambi - 12º andar	Edifício Berrini 1511		
Bairro:	Cidade Monções	Berrini	Berrini	Cidade Monções		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Data Base:	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26		
Preço (R$):		2.699.998,00	1.900.000,00	2.200.000,00		
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta		
Área Privativa (m²):	244,52	240,00	204,00	218,00		
Vagas:	5	6	4	6		
Padrão:	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.	Escritório\Médio\ComElev.		
Intervalo:	Méd	Méd	Méd	Máx		
Idade (anos):	30	25	25	25		
Estado de Conservação:	C - regular	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular		
Nota Local:	8,0	7,0	7,0	8,0		
Imobiliária:		FL Brokers	SJR Imóveis	FL Brokers		
Contato:		Alan	Wilma	Alan		
Telefone:		(11) 94322-6080	(11) 99859-6088	(11) 94322-6080		

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	7.984,33	1,00	1,00	0,90	7.185,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.185,90	dentro
2	8.163,27	1,00	1,00	0,90	7.346,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.346,94	dentro
3	6.661,22	1,00	1,00	0,90	5.995,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.995,10	dentro
4	8.483,35	1,00	1,00	0,90	7.635,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.635,02	dentro
5	10.612,24	1,00	1,00	0,90	9.551,02	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	8.309,39	dentro
6	11.249,99	1,00	1,00	0,90	10.124,99	0,96	1,00	0,87	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	0,97	9.821,24	dentro
7	9.313,73	1,00	1,00	0,90	8.382,36	1,01	1,00	0,87	0,96	1,14	1,00	1,00	1,00	0,98	8.214,71	dentro
8	10.091,74	1,00	1,00	0,90	9.082,57	0,94	0,91	0,87	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	6.266,97	dentro

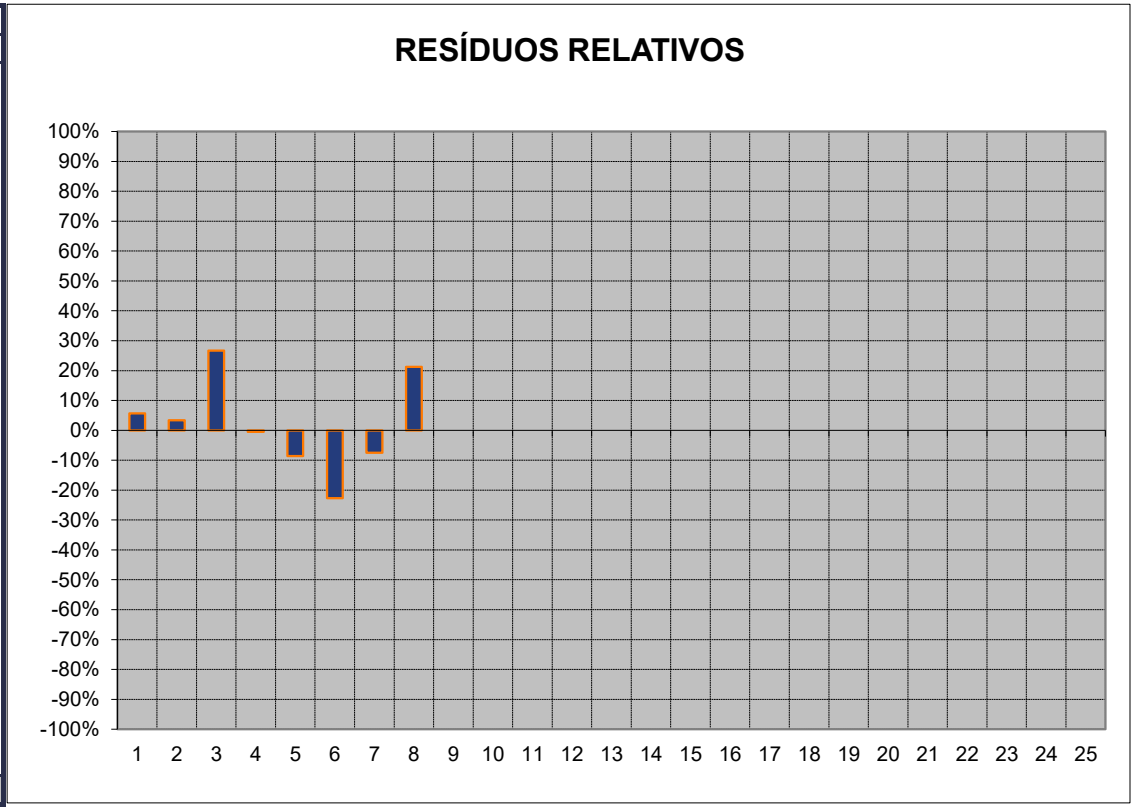
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.984,33	8.441,01	456,68	6%
2	8.163,27	8.441,01	277,74	3%
3	6.661,22	8.441,01	1.779,79	27%
4	8.483,35	8.441,01	(42,34)	0%
5	10.612,24	9.702,31	(909,93)	-9%
6	11.249,99	8.702,07	(2.547,92)	-23%
7	9.313,73	8.613,28	(700,45)	-8%
8	10.091,74	12.233,35	2.141,61	21%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				**12%**



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	16%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

(A) PROTOCOLO S260400723940

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S260400723940

Valide aqui este documento

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0059075**-76

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
59.075	01

São Paulo, 22 de Junho de 19 81.

IMÓVEL:- A unidade autônoma nº 51, localizada no 5º andar do Edifício Fortaleza, situado à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 261, esquina da Rua André Ampere, no 30º Subdistrito Ibirapuera, composta de um salão e dependências sanitárias, encerrando a área útil de 244,520 metros quadrados, área comum de 129,988 metros quadrados, a área de garage de 83,450 metros quadrados e a área construída de 457,958 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 85,4163 metros quadrados, ou seja, 8,3333%; à unidade autônoma cabem 5 (cinco) vagas na garage de uso comum, em locais indeterminados, estando as manobras sujeitas aos serviços de manobristas. Contribuinte nº 085.534.0044-1.

PROPRIETÁRIOS:- (do terreno) BRATKE E COLLET SOCIEDADE CIVIL LTDA, anteriormente denominada R. BRATKE F. COLLET PROJETOS E CONSTRUÇÕES S/C LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Funchal nº 573, 9º andar, CGC/MF nº 43.182.781/0001-94; (das benfeitorias) CONSULAR ADMINISTRADORA E AGRICOLA S/C LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Miguel Couto, nº 44, 3º andar, CGC/MF: nº 45.796.299/0001-70.

TITULO AQUISITIVO:- R-2 da matricula nº 29.595; R-5 da matricula nº 26.354; AV.-9 e R.-10 da matricula nº 53.755, todas deste Registro. O Escrevente Habilitado, ...
.....,(Rosvaldo Cassaro). O Oficial, ...

AV. 1 - 59.075:- São Paulo, 22 de Junho de 1.981.
A fração ideal de 85,4163 metros quadrados ou 8,3333% do terreno da matricula está compromissado à CONSULAR ADMINISTRADORA E AGRICOLA S/C LTDA., por instrumento particular de 5 de setembro de 1.980, registrado sob nº 8 na matricula nº 53.755

- continua no verso -

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.
ridigital | do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0059075**-76

matrícula 59.075 | ficha 01 verso

neste Registro, pelo valor de CR$ 1.419.014,00. O Escrevente habilitado, _____,(Rosvaldo Cassaro). O Oficial, _____

R. 2 - 59.075:- São Paulo, 22 de Junho de 1.981.
TRANSMITENTES:- BRATKE E COLLET SOCIEDADE CIVIL LTDA, anteriormente denominada R. BRATKE F. COLLET PROJETOS E CONSTRUÇÕES S/C LTDA, já qualificada como proprietária (CRS do IAPAS nºs 846143 e 846144, de 30/1/81, mencionados no título).
ADQUIRENTE:- CONSULAR ADMINISTRADORA E AGRICOLA S/C LTDA.,já qualificada como proprietária.
TITULO:- Compra e venda.
FORMA DO TITULO:- Escritura de 11 de fevereiro de 1.981, de notas do 7º Tabelião desta Capital, livro 3.789, fls. 76,reratificada por escritura de 20 de maio de 1981, das mesmas notas, livro 3818, folhas 77.
VALOR:- CR$ 1.419.014,00 (hum milhão, quatrocentos e dezenove mil, e catorze cruzeiros). A presente venda refere-se à fração ideal de 85,4163 metros quadrados ou 8,3333% do terreno, que corresponde a unidade autônoma nº 51 e 5 (cinco) vagas na garagem; e, cumpre o compromisso constante do R. 8 da matricula nº 53.755 e da Av. 01 da presente. O Escrevente habilitado, _____,(Rosvaldo Cassaro). O Oficial, _____

Av.03 - 59.075 - São Paulo, 17 de junho de 2009.
(prenotação nº 567.859 - 10/06/2009)
Nos termos da escritura de 18 de maio de 2009, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3257, páginas 297/300, verifica-se que a proprietária CONSULAR -

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0059075**-76

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
59.075	002

São Paulo, 17 de Junho de 2009

ADMINISTRADORA E AGRICOLA SOCIEDADE CIVIL LTDA, teve sua denominação social alterada para CONSULAR AGRICULTURA E ADMINISTRAÇÃO LTDA; e, atualmente denomina-se CONSULAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme provam o Instrumento Particular de 31 de março de 1985, registrado sob nº 35203116886 em data de 06 de maio de 1985, e o Instrumento Particular de Cessão de Cotas e de Incorporação datado de 29 de novembro de 1993, registrada sob nº 22.894/94-9, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. O Escrevente autorizado, _____ (José Odival Figueiredo Matheiros). O Oficial Substituto, _____ (Nelson Amoroso).

R.04 - 59.075 - São Paulo, 17 de junho de 2009.
(prenotação nº 567.859 - 10/06/2009)

TRANSMITENTE: CONSULAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., que tinha sede social nesta Capital, na Rua Professor Arthur Ramos nº 96, 5º andar, CNPJ. nº 45.796.299/0001-70. (Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 000632009-21200299, emitida em 30 de janeiro de 2009; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob o código de controle nº 7C29.693C.EE70.E61F, emitida em 03 de fevereiro de 2009, mencionadas no título).

ADQUIRENTES: GERALDO ANTONIO DE MEDEIROS NETO, brasileiro, médico, RG. nº 1.767.325-SSP/SP, CPF. nº 005.125.408-53, casado no regime da comunhão universal de

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com SUZANA MARIA PEREIRA LOPES DE MEDEIROS, brasileira, empresária, RG. nº 2.161.629-SSP/SP, CPF. nº 668.833.188-87, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Itaverá nº 219.

TÍTULO: EXTINÇÃO DE SOCIEDADE.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18 de maio de 2009, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3257, páginas 297/300.

VALOR: R$ 1.114.000,00 (um milhão, cento e quatorze mil reais). O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.05 - 59.075 - São Paulo, 08 de dezembro de 2009.
(prenotação nº 580.979 - 30/09/2009)

Nos termos da escritura de 19 de novembro de 2009, do 14º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3.124, folhas 299, instruído com Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 07 de dezembro de 2009, pela Prefeitura do Município de São Paulo, é feita esta averbação para ficar constando que o prédio nº 261 da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, tem o atual nº 1461 da referida avenida. A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.06 - 59.075 - São Paulo, 08 de dezembro de 2009.
(prenotação nº 580.979 - 30/09/2009)

TRANSMITENTES: GERALDO ANTONIO DE MEDEIROS NETO,

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0059075**-76

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA	FICHA
59.075	003

São Paulo, 08 de Dezembro de 2009

brasileiro, médico, RG. nº 1.767.325-SSP/SP, CPF/MF. nº 005.125.408-53 e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, SUZANA MARIA PEREIRA LOPES DE MEDEIROS, brasileira, proprietária, RG. nº 2.161.629-SSP/SP, CPF/MF. nº 668.833.188-87, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Itaverá nº 219, Cidade Jardim.

ADQUIRENTES: JORGE ANDRÉ KONIGSBERGER, brasileiro, divorciado, arquiteto, RG. nº 2.987.331-SSP/SP, CPF/MF. nº 395.238.378-34, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Joaquim Antunes nº 93, 10º andar, Pinheiros; e GIANFRANCO VANNUCCHI, italiano, separado judicialmente, arquiteto, RNE. nº W-152058-0, CPF/MF. nº 769.903.708-15, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Joaquim Antunes nº 49, apto.81, Pinheiros.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 19 de novembro de 2009, do 14º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 3.124, folhas 299.

VALOR: R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais). A aquisição é feita na proporção de 50% do imóvel da matrícula para cada um dos adquirentes. A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.7 - 111252.2.0059075-76 - 29 de dezembro de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.111.399 - 8 de dezembro de 2025.

Nos termos do § 1º, letra "a" do artigo 440AQ do

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.**0059075**-76

MATRÍCULA 59.075 | FICHA 003 VERSO

Provimento nº 149, acrescentado pelo Provimento nº 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 04571-903. O Escrevente autorizado, Luís Sérgio Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002380430252)

Av.8 - 111252.2.0059075-76 - 29 de dezembro de 2025.
PRENOTAÇÃO nº. 1.111.399 - 8 de dezembro de 2025.
Da escritura de 03 de dezembro de 2025, do 10º Tabelião de Notas, desta Capital, livro 3061, páginas 237 a 239, emitida eletronicamente com protocolo AC014058411 em 08/12/2025 às 13:39:31, verifica-se que no dia 09 de dezembro de 2017, foi realizado o casamento de JORGE ANDRE KONIGSBERGER com GISELLE VERVLOET CORTELETTI, passando ela a assinar GISELLE VERVLOET CORTELETTI KONIGSBERGER, e adotaram o regime da separação de bens, nos termos da Escritura de Pacto Antenupcial lavrada no 14º Tabelião de Notas desta Capital, em 06 de novembro de 2017, página 263, livro 4994, registrada sob nº 14.892, no 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, conforme prova a certidão eletrônica de casamento matricula 115972 01 55 2017 2 00050 252 0014057 72, emitida em 16 de dezembro de 2025, pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Campos do Jordão, deste Estado. O Escrevente autorizado, Luís Sérgio Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002380431252)

Continua na ficha 004

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL | **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA (CNM)	FICHA
111252.2.**0059075**-76	0004

São Paulo, 29 de Dezembro de 2025

R.9 - 111252.2.0059075-76 - 29 de dezembro de 2025.

PRENOTAÇÃO nº. 1.111.399 - 8 de dezembro de 2025.

DOADOR: JORGE ANDRE KONIGSBERGER, arquiteto, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, convencionado através da Escritura de Pacto Antenupcial lavrada no 14° Tabelião de Notas desta Capital, em 06 de novembro de 2017, página 263, livro 4994, registrado sob n° 14.892, no 4° Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, com GISELLE VERVLOET CORTELETTI KONIGSBERGER, fisioterapeuta, brasileiros, RG n°s 2.987.331-SSP/SP e 57.605.239-5-SSP/SP, CPFs n°s 395.238.378-34 e 955.794.276-20, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua do Quelhas n° 28, Bloco E - 4DT, em Lisboa, Portugal.

DONATÁRIO: MARTIM CASTELO BRANCO KONIGSBERGER, brasileiro, arquiteto, solteiro, maior, RG n° 34.454.531-SSP/SP, CPF n° 374.072.938-48, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Escobar Ortiz n° 402, ap 51, Vila Nova Conceição.

TÍTULO: Doação.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 03 de dezembro de 2025, do 10° Tabelião de Notas, desta Capital, livro 3061, páginas 237 a 239, emitida eletronicamente com protocolo AC014058411 em 08/12/2025 às 13:39:31.

VALOR: R$1.272.060,33 (um milhão, duzentos e setenta e dois mil, sesssenta reais e trinta e três centavos). O registro refere-se a 50% deste imóvel. O Escrevente autorizado, Luís Sérgio Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000000238043225X)

R.10 - 111252.2.0059075-76 - 29 de dezembro de 2025.
PRENOTAÇÃO nº. 1.111.399 - 8 de dezembro de 2025.
NU-PROPRIETÁRIO: MARTIM CASTELO BRANCO KONIGSBERGER, solteiro, já qualificado.
USUFRUTUÁRIO: JORGE ANDRE KONIGSBERGER casado com GISELLE VERVLOET CORTELETTI KONIGSBERGER, já qualificados.
TÍTULO: Usufruto.
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 03 de dezembro de 2025, do 10° Tabelião de Notas, desta Capital, livro 3061, páginas 237 a 239, emitida eletronicamente com protocolo AC014058411 em 08/12/2025 às 13:39:31.
VALOR: R$636.030,17 (seiscentos e trinta e seis mil, trinta reais e dezessete centavos). O usufruto é vitalício e refere-se a 50% deste imóvel. O Escrevente autorizado, Luís Sérgio Pires Bruxela. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523210000000238043325V)

Av.11 - 111252.2.0059075-76 - 29 de dezembro de 2025.
PRENOTAÇÃO nº. 1.111.399 - 8 de dezembro de 2025.
Da escritura de 03 de dezembro de 2025, do 10° Tabelião de Notas, desta Capital, livro 3061, páginas 237 a 239, emitida eletronicamente com protocolo AC014058411 em 08/12/2025 às 13:39:31, verifica-se que a doação objeto do R.09 desta matrícula, fica gravada com a cláusula de **reversão**, estipulando que o imóvel ora doado retorne ao patrimônio do doador, se sobreviver ao donatário, conforme o artigo 547, parágrafo único, do Código Civil;

Continua na ficha 005

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.
ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL **15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA (CNM)	FICHA
111252.2.**0059075**-76	0005

São Paulo, 29 de Dezembro de 2025

e, com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e a temporaria de inalienabilidade a qual perdurará enquato existir usufruto, cláusulas essas extensivas aos frutos e rendimentos. O Escrevente autorizado, Luís Sérgio Pires Bruxela. O Oficial Substituto, [redacted] (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002380484425R)
#MD5:655E25C9C979A0F0CD6D37978AC645FE#

ESPAÇO EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.
ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

Valide aqui
este documento

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da(s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 31/03/2026, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1°. do Artigo 19°. da Lei n°. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 02/04/2026. Eu, (Alvaro Contarini Araujo), auxiliar, a digitei. Eu, (Marcos Roberto Teixeira), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001).

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital **ROSVALDO CASSARO** **Oficial** **PAULO ADEMIR MONTEIRO** **Oficial Substituto** **(art.20 § 5º. Lei 8935/94)** **José Odival Figueiredo Malheiros** **Edson Souza da Silva** **Karina Zuleika Cabreira** **Oficiais Substitutos** **(art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94)** **Romeu Alves da Silva** **José Júlio Leite** **Marcos Roberto Teixeira** **Escreventes Autorizados** **(art.20 § 3º. Lei 8935/94)** Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	**15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital** Oficial R$ 45,88 Estado R$ 13,04 Sec. Fazenda R$ 8,92 Reg. Civil R$ 2,41 Trib. Justiça R$ 3,15 Min. Público R$ 2,20 Município R$ 0,94 Total R$ 76,54 **SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 02/04/2026**

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Selo Digital 1112523C30000002497314 26Z consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6GCL-QQ2MC-MN9YZ-CC5YV

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

ridigital | do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 2C83-09FF-D36E-1E56.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/2C83-09FF-D36E-1E56 ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2C83-09FF-D36E-1E56

Hash do Documento

17081266471AC135D5C0F20E4A1A890F7A0B3FD6419BA4CB9CB66F97C857C4CF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/08/2026 é(são) :

☑ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 10/08/2026 12:16 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Mon Aug 10 2026 12:16:32 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not available.
IP 45.226.122.154
Identificação: Autenticação de conta
Assinatura:



Hash Evidências:

4992871734F46A03DE87248474EBBCD0B77CF4E6103B7CF21B6B954DBEF4324F